

## **Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco**

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 66

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 21 được cấp ngày 28 tháng 11 năm 2023.

Hoạt động chính trong năm của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group").

Công ty có trụ sở chính tại tầng 1, tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó chủ tịch
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo là ông Nguyễn Trần Tùng, Tổng Giám đốc.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội là công ty kiểm toán của Công ty.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.



# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 29 tháng 3 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc;



Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 11925146/E-66898788

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 66, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

THÀNH  
CÓ  
T  
SI  
VIỆ  
HI  
H  
/ 2 /

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội**

Phùng Mạnh Phú  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

Lê Hồng Vân  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4432-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

2-4  
T  
H  
Y  
V  
Á  
Á  
V  
O  
T



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.565.269.025.083</b>	<b>2.748.014.631.574</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>171.776.740.961</b>	<b>286.797.710.211</b>
111	1. Tiền		19.885.197.453	237.443.240.211
112	2. Các khoản tương đương tiền		151.891.543.508	49.354.470.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>17.371.000.000</b>	<b>21.579.880.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	13.870.159.077
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(2.061.279.077)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	17.371.000.000	9.771.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.193.813.418.332</b>	<b>576.751.317.122</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	783.014.606.404	366.238.291.660
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	83.042.252.540	116.863.484.970
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	258.027.200.000	4.300.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	70.835.854.930	90.456.036.034
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2	(1.106.495.542)	(1.106.495.542)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>3.101.317.842.242</b>	<b>1.746.153.939.151</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.101.317.842.242	1.746.153.939.151
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>80.990.023.548</b>	<b>116.731.785.090</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	12.195.260.502	28.955.256.332
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		68.794.763.046	87.776.528.758

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.808.916.519.872</b>	<b>2.910.799.435.245</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>12.695.908.966</b>	<b>11.878.908.966</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	12.695.908.966	11.878.908.966
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>6.292.789.676</b>	<b>9.518.291.816</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	6.229.774.301	9.501.569.588
222	Nguyên giá		22.810.438.989	22.365.103.898
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(16.580.664.688)	(12.863.534.310)
227	2. Tài sản cố định vô hình		63.015.375	16.722.228
228	Nguyên giá		302.560.000	233.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(239.544.625)	(216.277.772)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>5.425.649.630</b>
231	1. Nguyên giá		48.701.493.330	48.701.493.330
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(48.701.493.330)	(43.275.843.700)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>342.490.638.620</b>	<b>271.725.893.169</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	342.490.638.620	271.725.893.169
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>3.423.954.163.790</b>	<b>2.586.013.448.524</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		3.384.286.646.584	2.567.741.931.318
252	2. Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết		7.000.000.000	7.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		34.078.500.000	12.682.500.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.410.982.794)	(1.410.982.794)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>23.483.018.820</b>	<b>26.237.243.140</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	15.947.635.462	5.680.348.371
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	30.3	7.535.383.358	20.556.894.769
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.374.185.544.955</b>	<b>5.658.814.066.819</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.764.722.988.915</b>	<b>2.477.877.566.355</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.568.860.672.599</b>	<b>2.328.290.546.879</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	509.713.130.207	660.317.651.298
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		13.612.618.206	213.124.393.883
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	423.368.625.126	126.721.982.910
314	4. Phải trả người lao động		12.932.186.734	12.915.169.814
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	191.202.001.923	357.904.341.631
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	538.445.379.664	64.902.522.520
320	7. Vay ngắn hạn	21	874.756.730.739	889.204.484.823
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	4.830.000.000	3.200.000.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.195.862.316.316</b>	<b>149.587.019.476</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		-	26.106.508.982
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	279.924.857.736	122.168.510.494
338	3. Vay dài hạn	21	1.905.937.458.580	1.312.000.000
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		10.000.000.000	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.609.462.556.040</b>	<b>3.180.936.500.464</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>3.609.462.556.040</b>	<b>3.180.936.500.464</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.970.000.000.000	2.700.000.000.000
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		2.970.000.000.000	2.700.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		109.480.005.000	109.480.005.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		529.982.551.040	371.456.495.464
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		47.456.495.464	1.874.352.569
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		482.526.055.576	369.582.142.895
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.374.185.544.955</b>	<b>5.658.814.066.819</b>

Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	2.677.373.620.714	2.842.196.701.340
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	2.677.373.620.714	2.842.196.701.340
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(1.876.620.936.589)	(2.127.139.318.911)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		800.752.684.125	715.057.382.429
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	33.744.330.965	45.367.686.229
22	7. Chi phí tài chính	26	(49.285.711.733)	(17.137.178.545)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(48.899.268.384)	(13.610.121.332)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(73.113.573.287)	(206.727.942.327)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(96.557.681.692)	(78.353.166.557)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		615.540.048.378	458.206.781.229
31	11. Thu nhập khác	28	15.082.703.859	5.167.879.263
32	12. Chi phí khác		(4.822.113.033)	(2.438.236.131)
40	13. Lợi nhuận khác		10.260.590.826	2.729.643.132
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		625.800.639.204	460.936.424.361
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(124.830.229.582)	(88.259.228.193)
52	16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	30.3	(13.614.354.046)	404.946.727
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		487.356.055.576	373.082.142.895

Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		<b>625.800.639.204</b>	<b>460.936.424.361</b>
	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		9.166.046.861	47.379.739.673
03	Các khoản dự phòng		(2.061.279.077)	3.472.261.871
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	24.2	(31.407.220.965)	(45.266.204.992)
06	Chi phí lãi vay	26	48.899.268.384	13.610.121.332
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>650.397.454.407</b>	<b>480.132.342.245</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(494.635.766.175)	68.117.039.817
10	Tăng hàng tồn kho		(1.228.453.430.145)	(125.952.449.820)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		373.919.505.120	(407.382.580.184)
12	Giảm chi phí trả trước		6.492.708.739	39.679.015.116
13	(Giảm)/tăng chứng khoán kinh doanh		13.870.159.077	(13.870.159.077)
14	Tiền lãi vay đã trả		(112.687.311.247)	(89.891.554.490)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(158.298.440.244)	(33.950.133.813)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.200.000.000)	(2.499.500.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(952.595.120.468)</b>	<b>(85.617.980.206)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(83.330.579.246)	(27.183.790.928)
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(410.298.771.339)	(6.056.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		56.020.000.000	108.875.824.845
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(680.386.942.578)	(802.022.956.800)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		51.240.000.000	300.071.015.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		65.030.650.290	48.350.218.558
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.001.725.642.873)</b>	<b>(377.965.689.325)</b>

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phần		-	550.000.055.000
33	Tiền thu từ đi vay		3.639.683.131.370	1.275.836.989.997
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.746.576.829.669)	(1.298.541.601.022)
36	Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu		(53.806.507.610)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>1.839.299.794.091</b>	<b>527.295.443.975</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		<b>(115.020.969.250)</b>	<b>63.711.774.444</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		<b>286.797.710.211</b>	<b>223.085.935.767</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	<b>5</b>	<b>171.776.740.961</b>	<b>286.797.710.211</b>

Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 21 được cấp ngày 28 tháng 11 năm 2023.

Hoạt động chính trong năm của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Theo đó, chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Công ty thông thường là từ 12 đến 36 tháng và của các hoạt động khác thông thường là 12 tháng.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group").

Công ty có trụ sở chính tại tầng 1, tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 157 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 152).



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 14 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 11 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	31 tháng 12 năm 2023		31 tháng 12 năm 2022		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
1	Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	99,90%	99,90%	85,90%	85,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản.
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")	72,50%	72,50%	72,50%	72,50%	243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng.
3	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam ("Công ty Bao bì") (i)	48,05%	66,27%	48,05%	66,27%	Số 1283 Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam	In ấn, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
4	Công ty Cổ phần Đầu tư TAH ("Công ty TAH")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
5	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Quản lý và khai thác tòa nhà, kinh doanh bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
7	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty ALC Hạ Long")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà và công trình các loại, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	31 tháng 12 năm 2023		31 tháng 12 năm 2022		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	Lô D28-NK1 khu dân cư Bắc, đường Trần Hưng Đạo, phường Quỳnh Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Hoàn thiện công trình xây dựng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, điều hòa cho công trình xây dựng.
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế")	86,56%	86,56%	86,56%	86,56%	Lô số G40, khu 1, khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, phường Đồng Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Đầu tư Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp tại Khu du lịch nghỉ mát Hải Hòa, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa.
10	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS") (i)	36,98%	51,00%	36,98%	51,00%	Tầng 7, tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Lắp đặt, hoàn thiện công trình xây dựng và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
11	Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tầm nhìn Hồ Tây") (i)	99,80%	99,90%	85,81%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
12	Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC") (i)	99,00%	100,00%	-	-	- Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
13	Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I ("Công ty P&I Việt Nam")	60,00%	60,00%	-	-	- Số 29 đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống
14	Công ty CP Thương mại NHT Global ("Công ty NHT Global") (i)	36,61%	50,5%	-	-	- Tầng 7 tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh vật liệu xây dựng

(i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.

Ngoài ra, Công ty có 1 công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.2.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") vào ngày 29 tháng 3 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

**2.4 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

##### *Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản ("BĐS") được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường có tính đến chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể tại ngày kết thúc kỳ kế toán và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp tính theo giá đích danh.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.2 Hàng tồn kho**

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với bất động sản để bán, nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.6 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Đối với trường hợp cho thuê theo hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại thuyết minh 3.18 – *Ghi nhận doanh thu*, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động còn lại, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng ước tính của các tài sản như sau:

Vật kiến trúc	4 – 6 năm
Thiết bị văn phòng	2 – 6 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Tài sản cố định khác	4 – 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và quyền sử dụng đất	50 năm
------------------------------	--------

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.18, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**3.9 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

**3.10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho các dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa các bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

Trong trường hợp Công ty được chia lợi nhuận phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC và Công ty có quyền đồng kiểm soát BCC với các bên tham gia BCC. Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu, chi phí như được quy định trong Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Theo đó, trong trường hợp này, Công ty sẽ ghi nhận doanh thu và chi phí trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo tỷ lệ được hưởng quy định trong BCC.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau.

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.15 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

*Dự phòng chi phí bảo hành*

Nhóm Công ty ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản và hàng hóa đã bán trong quá khứ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

**3.17 Người mua trả tiền trước**

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với hợp đồng bán nhà ở trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

Các khoản tiền nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng đặt cọc được phản ánh trong tài khoản "Phải trả khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản ("BĐS") được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán riêng đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

*Doanh thu cho thuê*

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc được xác nhận bởi khách hàng. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

1180  
 CÔNG  
 TÀI  
 &  
 LỆT  
 HỊ NI  
 HẢ  
 VIẾT

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3.20 Thông tin theo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu từ các hoạt động khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty kinh doanh hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý và Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

**3.21 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

00  
 01  
 02  
 03  
 04  
 05  
 06  
 07  
 08  
 09  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### **4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

##### **4.1 *Mua Công ty P&I Việt Nam***

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 105/2022/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 12 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định nhận chuyển nhượng phần vốn góp tương ứng 60% vốn điều lệ của Công ty P&I Việt Nam từ P&I Enterprise, Ltd với tổng giá phí là 52.043.879.266 VND. Vào ngày 30 tháng 11 năm 2023, Công ty đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng này và theo đó, Công ty P&I Việt Nam đã trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Theo Nghị quyết số 36/2023/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng Quản trị của Công ty P&I Việt Nam, Hội đồng Quản trị Công ty P&I Việt Nam đã thông qua quyết định tăng vốn điều lệ từ 26.016.940.000 VND lên 289.000.000.000 VND. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm 157.789.836.000 VND theo tỷ lệ sở hữu.

##### **4.2 *Tăng vốn vào Công ty Taseco Invest***

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 104/2023/NQ-HĐQT ngày 8 tháng 11 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Taseco Invest từ các cá nhân với tổng giá phí là 252 tỷ VND, tương ứng với 14% tỷ lệ sở hữu tại Công ty này. Vào ngày 9 tháng 11 năm 2023, Công ty đã hoàn tất giao dịch và theo đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Taseco Invest lên 99,9%.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	403.730.418	8.860.532.936
Tiền gửi ngân hàng	19.481.467.035	228.582.707.275
Các khoản tương đương tiền (*)	151.891.543.508	49.354.470.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>171.776.740.961</b>	<b>286.797.710.211</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm: vàng với giá trị là 279.243.234 VND và các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng TMCP, có kỳ hạn không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 2,3%/năm đến 3,75%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2022: từ 3,8%/năm đến 6,2%/năm), trong đó các khoản tiền gửi với giá trị là 47,2 VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

Bao gồm trong số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị tòa nhà được thành lập.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	17.371.000.000	17.371.000.000	9.771.000.000	9.771.000.000
	<b>17.371.000.000</b>	<b>17.371.000.000</b>	<b>9.771.000.000</b>	<b>9.771.000.000</b>

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,7%/năm đến 7,2%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2022: từ 5,1% đến 6,2%/năm), trong đó:

- Các khoản tiền gửi với giá trị là 7.603.000.000 VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa và Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;
- Khoản tiền gửi với giá trị là 2.168.000.000 được đang được sử dụng để bảo lãnh cho nghĩa vụ thực hiện hợp đồng theo quy định tại Hợp đồng Mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt giữa Công ty và Tổng Công ty Điện lực miền Bắc, đại diện là Công ty Điện lực Quảng Ninh – Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực miền Bắc.

Bao gồm trong số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị tòa nhà được thành lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	767.360.494.719	303.024.326.532
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam</i>	178.504.835.600	-
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	588.855.659.119	303.024.326.532
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	-	51.240.000.000
<i>Công ty ICON4</i>	-	51.240.000.000
Phải thu từ các hoạt động khác	15.654.111.685	11.973.965.128
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>783.014.606.404</b>	<b>366.238.291.660</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.091.495.542)	(1.091.495.542)
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên khác</i>	617.737.746.065	274.455.142.717
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	165.276.860.339	91.783.148.943

**7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trung tâm Quỹ đất Thanh Hóa (i)	27.840.441.794	33.000.000.000
Công ty TNHH Hà Yên IND	-	15.117.748.250
Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư tại xã Hải Yến	376.298.300	12.700.000.000
Các khoản trả trước khác	54.825.512.446	56.045.736.720
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>83.042.252.540</b>	<b>116.863.484.970</b>
Dự phòng trả trước khó đòi	(15.000.000)	(15.000.000)

- (i) Đây là khoản tiền trả trước cho Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa cho mục đích thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa theo Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/TTPTQĐ/2020/HDĐTDA ngày 18 tháng 11 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay các bên khác	-	2.000.000.000
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	258.027.200.000	2.300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>258.027.200.000</b>	<b>4.300.000.000</b>

**9. PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Thu hộ, chi hộ	24.002.003.084	-	14.419.436.163	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	19.779.700.120	-	6.542.679.162	-
Tạm ứng cho nhân viên	13.347.021.088	-	3.414.951.588	-
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.090.911.418	-	13.090.911.418	-
Phải thu cổ tức	-	-	48.839.100.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	616.219.220	-	4.148.957.703	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>70.835.854.930</b>	<b>-</b>	<b>90.456.036.034</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	<i>43.030.735.548</i>	<i>-</i>	<i>27.792.841.833</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>27.805.119.382</i>	<i>-</i>	<i>62.663.194.201</i>	<i>-</i>
<b>Dài hạn</b>				
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án bất động sản	11.633.908.966	-	11.633.908.966	-
Phải thu dài hạn khác	1.062.000.000	-	245.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.695.908.966</b>	<b>-</b>	<b>11.878.908.966</b>	<b>-</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

# 10. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.796.876.270.832	-	1.405.309.326.328	-
Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa (*)	1.802.143.311.482	-	92.879.145.358	-
Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa	612.724.802.138	-	46.599.260.228	-
Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên	382.008.157.212	-	-	-
Dự án N01-T6 Đoàn Ngoại giao (*)	-	-	1.265.830.920.742	-
Thành phẩm bất động sản	303.693.969.017	-	339.792.242.196	-
Dự án N01-T6 Đoàn Ngoại giao (*)	134.260.456.279	-	-	-
Dự án Alacarte Hạ Long	152.795.816.620	-	323.154.546.078	-
Dự án Lương Sơn	16.637.696.118	-	16.637.696.118	-
Hàng tồn kho khác	747.602.393	-	1.052.370.627	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.101.317.842.242</b>	<b>-</b>	<b>1.746.153.939.151</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến Dự án N01-T6 khu Đoàn Ngoại giao, Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến, Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái đang được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

(\*) Các dự án nêu trên đang được Công ty hợp tác phát triển với các đối tác theo hình thức

# 11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	12.082.867.699	28.064.229.619
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	112.392.803	891.026.713
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.195.260.502</b>	<b>28.955.256.332</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất trả trước	7.786.031.111	-
Chi phí sửa chữa lớn	4.266.096.389	3.123.661.555
Công cụ, dụng cụ	3.867.760.266	2.524.622.518
Chi phí trả trước dài hạn khác	27.747.696	32.064.298
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.947.635.462</b>	<b>5.680.348.371</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

					Đơn vị tính: VND	
					Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	Vật kiến trúc	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải			
Mua trong năm	2.252.441.676	3.212.821.685	15.724.534.385		1.175.306.152	22.365.103.898
	-	445.335.091	-		-	445.335.091
Số cuối năm	2.252.441.676	3.658.156.776	15.724.534.385		1.175.306.152	22.810.438.989
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	338.937.486	282.399.999	4.853.943.648		1.175.306.152	6.650.587.285
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	1.745.271.435	1.833.851.080	8.215.904.113		1.068.507.682	12.863.534.310
Khấu hao trong năm	499.744.317	431.293.467	2.679.294.124		106.798.470	3.717.130.378
Số cuối năm	2.245.015.752	2.265.144.547	10.895.198.237		1.175.306.152	16.580.664.688
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	507.170.241	1.378.970.605	7.508.630.272		106.798.470	9.501.569.588
Số cuối năm	7.425.924	1.393.012.229	4.829.336.148		-	6.229.774.301

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đang sử dụng tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 3,13 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

*Bất động sản đầu tư cho thuê*

*Đơn vị tính: VND*

*Nhà cửa và  
quyền sử dụng đất*

**Nguyên giá:**

Số đầu năm 48.701.493.330

Số cuối năm 48.701.493.330

*Trong đó:*

*Đã khấu hao hết (\*) 48.701.493.330*

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Số đầu năm (43.275.843.700)

- Khấu hao trong năm (5.425.649.630)

Số cuối năm (48.701.493.330)

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm 5.425.649.630

Số cuối năm -

(\*) Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước có giá trị là VND 48.701.493.330 VND tại ngày kết thúc kỳ kế toán (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 44.016.903.237 VND).

### 14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình	264.497.724.072	264.102.785.717
Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên - Hà Nam	37.489.997.127	4.801.047.908
Dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn - Hà Nam	21.743.040.354	-
Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu - Thái Nguyên	17.545.095.798	-
Các dự án khác	1.214.781.269	2.822.059.544
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>342.490.638.620</b>	<b>271.725.893.169</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một số lô đất tại Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

### 15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 127,6 tỷ VND (năm 2022: 68 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại	Giá gốc	Giá trị còn lại
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1)	3.384.286.646.584	-	3.384.286.646.584	2.567.741.931.318	- 2.567.741.931.318
Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2)	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	- 7.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.3)	34.078.500.000	(1.410.982.794)	32.667.517.206	12.682.500.000	(1.410.982.794) 11.271.517.206
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.425.365.146.584</b>	<b>(1.410.982.794)</b>	<b>3.423.954.163.790</b>	<b>2.587.424.431.318</b>	<b>(1.410.982.794) 2.586.013.448.524</b>

16.1 Đầu tư góp vốn vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con, tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp và tỷ lệ biểu quyết trực tiếp của Công ty trong các công ty con được trình bày ở Thuyết minh số 1.

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty Taseco Invest (i)	1.282.800.000.000	(ii)	1.030.800.000.000	(ii)
Công ty ICON4	587.602.915.205	881.600.000.000	587.602.915.205	951.200.000.000
Công ty TAH (i)	609.390.000.000	(ii)	349.650.000.000	(ii)
Công ty Quản lý BĐS (i)	147.160.016.113	(ii)	118.189.016.113	(ii)
Công ty Phú Mỹ	118.800.000.000	(ii)	118.800.000.000	(ii)
Công ty ALC Hạ Long	207.900.000.000	(ii)	207.900.000.000	(ii)
Công ty Yên Bình	88.800.000.000	(ii)	88.800.000.000	(ii)
Công ty Du lịch Quốc tế (i)	132.000.000.000	(ii)	66.000.000.000	(ii)
Công ty TNHH P&I (Thuyết minh số 4)	209.833.715.266	(ii)	-	(ii)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.384.286.646.584</b>		<b>2.567.741.931.318</b>	

(i) Trong năm 2023, Công ty đã tiến hành góp vốn bằng tiền vào các công ty này theo đúng tỷ lệ sở hữu.

11/2/2024

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 Đầu tư góp vốn vào công ty con (tiếp theo)

(ii) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào các công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

16.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ lợi ích (*)	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ lợi ích (*)	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Hải Hà	7.000.000.000			35,00%	7.000.000.000		35,00%	35,00%

Công ty Hải Hà là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2801054120 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 25 tháng 10 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 7 ngày 1 tháng 10 năm 2018. Công ty Hải Hà có trụ sở chính tại lô số G40, khu 1, Khu Đô thị mới Bắc Đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Hoạt động chính của công ty này là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc (VND)	Dự phòng	Tỷ lệ lợi ích biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec")	34.078.500.000	(1.410.982.794)	15,00%	15,00%

Trong năm 2023, Công ty đã tiến hành góp vốn thêm vào Công ty Vinconstec theo tỷ lệ sở hữu với số tiền là 21.396.000.000 VND.

Công ty Vinconstec là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0101431725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 18 tháng 12 năm 2003 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 9 ngày 22 tháng 6 năm 2023. Công ty Vinconstec có trụ sở chính tại tầng 4, tòa nhà N01-T4 khu Đoàn ngoại giao, đường Hoàng Minh Thảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh nhà và bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng các khu du lịch, khu du lịch nghỉ dưỡng, khu du lịch sinh thái và cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý dự án, công trình.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 3.332.055 cổ phần của Công ty tại Công ty Vinconstec và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ cổ phần đó (bao gồm toàn bộ lợi tức và lợi ích vật chất phát sinh từ hoặc liên quan đến cổ phần được thế chấp, các quyền lợi phát sinh trong thời gian thế chấp) được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư nêu trên tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	177.357.984.076	512.112.373.139
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Cơ điện		
lạnh R.E.E	55.235.306.456	22.892.272.863
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng		
Ricons	36.428.350.558	58.447.527.144
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	-	311.795.309.095
Phải trả người bán ngắn hạn khác	85.694.327.062	118.977.264.037
Phải trả cho các bên liên quan		
(Thuyết minh số 31)	332.355.146.131	148.205.278.159
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>509.713.130.207</b>	<b>660.317.651.298</b>

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp/cán trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	50.362.246.955	104.632.817.511	(50.531.063.902)	104.464.000.564
Thuế thu nhập doanh nghiệp	75.763.318.680	135.237.890.407	(158.298.440.244)	52.702.768.843
Thuế thu nhập cá nhân	596.417.275	4.729.784.263	(5.087.190.116)	239.011.422
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	-	2.069.610.413.642	(1.803.647.569.345)	265.962.844.297
Các loại thuế khác	-	7.373.521.404	(7.373.521.404)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>126.721.982.910</b>	<b>2.321.584.427.227</b>	<b>(2.024.937.785.011)</b>	<b>423.368.625.126</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí phát triển Dự án và chi phí xây dựng	162.206.641.659	294.487.376.618
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	21.553.096.206	59.169.645.287
Trích trước chi phí lãi vay	7.442.264.058	1.334.305.675
Trích trước chi phí khác	-	2.913.014.051
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>191.202.001.923</b>	<b>357.904.341.631</b>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	126.826.577.021	357.904.341.631
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	64.375.424.902	-

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền cọc liên quan tới chuyển nhượng cổ phần (*)	201.857.200.000	-
Nhận góp vốn đầu tư và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án bất động sản (**)	197.183.677.157	-
Kinh phí bảo trì (***)	63.042.963.597	55.585.440.699
Chi phí lãi vay phải trả	57.660.017.859	14.328.768
Nhận đặt cọc dự án bất động sản	2.760.000.000	2.630.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	15.941.521.051	6.672.753.053
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>538.445.379.664</b>	<b>64.902.522.520</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	312.958.149.634	64.888.193.752
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	225.487.230.030	14.328.768

(\*) Đây là khoản tiền nhận đặt cọc theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện ký ngày 28 tháng 4 năm 2023 giữa Công ty và Công ty Vietnam Investment R Limited để đảm bảo cho việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty TAH mà Công ty đang nắm giữ.

(\*\*) Đây là khoản nhận góp vốn theo hợp đồng Công ty và Taseco Group để thực hiện Dự án Tòa nhà hỗn hợp N01-T6 Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

(\*\*\*) Đây là phần kinh phí bảo trì Công ty thu từ khách hàng mua căn hộ của Dự án Alacarte Hạ Long và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà khi Ban Quản trị được thành lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn đầu tư và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án bất động sản	279.924.857.736	122.168.510.494
Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa (i)	118.399.906.010	16.276.778.826
Dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (ii)	96.284.951.726	95.247.451.726
Dự án khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến (iii)	58.000.000.000	3.404.279.942
Cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen, tỉnh Hà Nam (iv)	7.240.000.000	7.240.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>279.924.857.736</b>	<b>122.168.510.494</b>

Trong đó:

Phải trả dài hạn cho các bên khác	55.986.530.167	102.487.451.726
Phải trả dài hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	223.938.327.569	19.681.058.768

- (i) Khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Taseco Group và Công ty Phú Mỹ để thực hiện Dự án số 4 thuộc khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đồng Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.
- (ii) Khoản nhận góp vốn từ các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích góp vốn đầu tư Dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Theo các hợp đồng này, các cá nhân và Công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong các hợp đồng hợp tác đầu tư.
- (iii) Khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Taseco Group và Công ty Phú Mỹ để thực hiện Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.
- (iv) Khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vinh Phát và Công ty TNHH Quốc tế Vĩnh Hân cho mục đích thành lập liên danh để đầu tư, xây dựng và kinh doanh Cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen tại các xã Liên Sơn, Khả Phong, Thi Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)		Số phát sinh trong năm		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Đơn vị tính: VND
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm		
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	56.698.695.516	617.589.563.957	(375.187.528.734)		299.100.730.739	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	47.000.000.000	396.499.999.995	(443.499.999.995)		-	
Vay các đối tượng khác	-	214.784.000.000	(214.784.000.000)		-	
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	661.164.880.200	400.656.000.000	(661.164.880.200)		400.656.000.000	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.3)	124.340.909.107	100.659.090.893	(50.000.000.000)		175.000.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>889.204.484.823</b>	<b>1.730.188.654.845</b>	<b>(1.744.636.408.929)</b>		<b>874.756.730.739</b>	
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	1.312.000.000	2.041.063.567.418	(400.656.000.000)		1.641.719.567.418	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 21.2)	-	19.746.000.000	(1.940.420.740)		17.805.579.260	
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.3)	-	351.212.311.902	(104.800.000.000)		246.412.311.902	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.312.000.000</b>	<b>2.412.021.879.320</b>	<b>(507.396.420.740)</b>		<b>1.905.937.458.580</b>	

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	8.801.055.871	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 6 tháng 12 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng	8,0% - 8,8%	Tín chấp
	60.300.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 14 tháng 10 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng	7,5%	(i)
	<u>229.999.674.868</u>	Gốc vay trả vào ngày 24 tháng 5 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng	10,7%	(ii)

TỔNG CỘNG 299.100.730.739

(i) Tài sản đảm bảo gồm:

- Các khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty với giá trị là 47.240.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân.
- Các khoản tiền gửi ngân hàng của Taseco Group với giá trị là 13.626.600.000 VND tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

(ii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền sở hữu 26 căn hộ chung cư của Công ty thuộc Dự án Alacarte Hạ Long;
- Phần vốn góp tương ứng 40.000.000 cổ phần của Công ty được nắm giữ bởi Taseco Group; và
- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thừa đất số CX 924352 và số CY 108499 tại thôn Cừu phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thuộc Dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

<b>21.</b>	<b>VAY</b> (tiếp theo)						
<b>21.2</b>	<b>Vay ngân hàng</b> (tiếp theo)						
	Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:						
		<b>Số cuối năm</b>	<b>Kỳ hạn trả gốc và lãi vay</b>	<b>Lãi suất</b>	<b>Hình thức</b>		
	<b>Ngân hàng</b>	<b>(VND)</b>		<b>(%/năm)</b>	<b>đảm bảo</b>		
	Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	1.220.733.947.181	Gốc vay trả vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và ngày 30 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả hàng quý	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và biên độ 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất trong năm 2023 là 10,67% - 11,07%/năm	(iii)		
	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	220.244.467.962	Gốc vay trả vào ngày 28 tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất năm đầu tiên là 7%/năm, năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 2,8%/năm. Lãi suất trong năm 2023 là 7%/năm	(iv)		
		190.192.304.725	Gốc vay trả vào ngày 30 tháng 3 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng		(v)		
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	409.892.847.550	Gốc vay trả theo lịch trả nợ với ngày trả nợ muộn nhất vào ngày 12 tháng 5 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất được xác định bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm dân cư kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của ngân hàng cộng biên độ 3,5%/năm. Lãi suất trong năm 2023 là 6,5% - 8,8%/năm	(vi)		
		1.312.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 12 năm 2020 đến tháng 12 năm 2025	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và biên độ 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất trong năm 2023 là 8,5%/năm	(vii)		

<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.042.375.567.418</b>
Trong đó:	
Vay dài hạn đến hạn trả	400.656.000.000
Vay dài hạn	1.641.719.567.418



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.2 Vay ngắn hạn (tiếp theo)**

- (iv) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản gắn liền Dự án số 4 thuộc khu Đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.
- (v) Tài sản đảm bảo là Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyễn Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa và Quyền tài sản gắn liền với dự án.
- (vi) Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.
- (vii) Tài sản đảm bảo là các căn hộ hình thành trong tương lai theo hợp đồng mua bán căn hộ hình thành tương lai số 02/HĐMB/CC/HANCORP/N01T6 và các khoản phải thu phát sinh từ vấn bản/hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai giữa Công ty và Bên thứ ba.
- (viii) Một ô tô Land Cruiser 30G-716.19 của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Trái phiếu

Chi tiết khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	75.000.000.000	Gốc đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2023, lãi trả hàng quý	Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, năm thứ hai là 10,5%/năm	(ix)
	197.666.073.872	Gốc đáo hạn vào ngày 30 tháng 11 năm 2024 và ngày 30 tháng 5 năm 2024, lãi vay trả hàng quý	Kỳ đầu tiên 11%/năm; kỳ thứ 2 trở đi là lãi suất thả nổi điều chỉnh 3 tháng 1 lần bằng lãi suất Cơ sở + Biên độ 4%/năm (không thấp hơn 11%/năm)	(x)
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội	148.746.238.030	Gốc đáo hạn vào ngày 24 tháng 8 năm 2025, lãi vay trả hàng quý	12,3%/năm	(xi)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>421.412.311.902</b>			

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	175.000.000.000
Trái phiếu dài hạn	250.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(3.587.688.098)

(ix) Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với thửa số 384, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.588 m<sup>2</sup> có địa chỉ tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 924353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13 tháng 10 năm 2020 và 21 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

(x) Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với thửa số 386, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.572,8 m<sup>2</sup> có địa chỉ tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 108500 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13 tháng 10 năm 2020 và 30 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

(xi) Tài sản đảm bảo là 4 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco ("Taseco Airs") thuộc sở hữu của Taseco Group và 9 triệu cổ phần của Công ty ICON4 thuộc sở hữu của bà Đoàn Thị Phương Thảo.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 22. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.200.000.000	1.820.000.000
Tăng trong năm (Thuyết minh số 23)	4.830.000.000	3.200.000.000
Sử dụng quỹ trong năm	(3.200.000.000)	(1.820.000.000)
Số cuối năm	4.830.000.000	3.200.000.000

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 23.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND			
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>				
Số đầu năm	2.000.000.000.000	59.480.000.000	201.874.302.569	2.261.354.302.569
- Tăng vốn	500.000.050.000	50.000.005.000	-	550.000.055.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	373.082.142.895	373.082.142.895
- Chi trả thù lao cho HĐQT	-	-	(300.000.000)	(300.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(3.200.000.000)	(3.200.000.000)
- Chia cổ tức	199.999.950.000	-	(199.999.950.000)	-
Số cuối năm	2.700.000.000.000	109.480.005.000	371.456.495.464	3.180.936.500.464
<b>Năm nay:</b>				
Số đầu năm	2.700.000.000.000	109.480.005.000	371.456.495.464	3.180.936.500.464
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	487.356.055.576	487.356.055.576
- Chia cổ tức (*)	270.000.000.000	-	(324.000.000.000)	(54.000.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	(4.830.000.000)	(4.830.000.000)
Số cuối năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	529.982.551.040	3.609.462.556.040

(\*) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chia cổ tức bằng cổ phần với tổng số tiền là 270 tỷ VND và bằng tiền là 54 tỷ VND theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 6 năm 2023 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 82/2023/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 9 năm 2023. Theo đó:

- Cổ tức được chia bằng tiền là 54 tỷ VND; và
- Số lượng cổ phần được phát hành thêm để chia cổ tức là 27.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

(\*\*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 6 năm 2023.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phần thường	Tổng số	Cổ phần thường
Taseco Group	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	1.957.293.060.000	1.957.293.060.000
Các cổ đồng khác	816.977.640.000	816.977.640.000	742.706.940.000	742.706.940.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.970.000.000.000</b>	<b>2.970.000.000.000</b>	<b>2.700.000.000.000</b>	<b>2.700.000.000.000</b>

**23.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	2.700.000.000.000	2.000.000.000.000
Tăng vốn từ phát hành thêm cổ phần	-	500.000.050.000
Tăng vốn từ chia cổ tức bằng cổ phần	270.000.000.000	199.999.950.000
Số cuối năm	2.970.000.000.000	2.700.000.000.000
<b>Cổ tức đã chia</b>	<b>324.000.000.000</b>	<b>199.999.950.000</b>

**23.4 Cổ tức**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>		
<b>Cổ tức trên cổ phần phổ thông</b>	<b>324.000.000.000</b>	<b>199.999.950.000</b>
Chia cổ tức bằng cổ phần năm 2023: 1 cổ phần/10 cổ phần hiện hữu (năm 2022: 10 cổ phần/100 cổ phần hiện hữu)	270.000.000.000	199.999.950.000
Chia cổ tức bằng tiền năm 2023: 200 VND/cổ phiếu) (năm 2022: 0 VND/cổ phiếu)	54.000.000.000	-

**23.5 Cổ phần**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
<b>Cổ phần đăng ký và đã phát hành</b>	<b>297.000.000</b>	<b>2.970.000.000.000</b>	<b>270.000.000</b>	<b>2.700.000.000.000</b>
Cổ phần phổ thông	297.000.000	2.970.000.000.000	270.000.000	2.700.000.000.000
<b>Cổ phần đang lưu hành</b>	<b>297.000.000</b>	<b>2.970.000.000.000</b>	<b>270.000.000</b>	<b>2.700.000.000.000</b>
Cổ phần phổ thông	297.000.000	2.970.000.000.000	270.000.000	2.700.000.000.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phần).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. DOANH THU**

**24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.677.373.620.714</b>	<b>2.842.196.701.340</b>
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.665.619.738.318	2.791.355.616.021
Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần (*)	5.313.359.637	44.016.903.237
Doanh thu từ hoạt động khác	6.440.522.759	6.824.182.082
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>2.677.373.620.714</b>	<b>2.842.196.701.340</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	2.518.650.839.531	2.440.460.375.239
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	158.722.781.183	401.736.326.101

(\*) Đây là doanh thu ghi nhận một lần trong năm liên quan đến giao dịch cho thuê dài hạn Tầng hầm của Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.18. Theo hợp đồng cho thuê dài hạn đã được ký kết, Công ty nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản. Nếu doanh thu từ việc cho thuê này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê, thì ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp như sau:

	Năm nay		Năm trước	
	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê
Doanh thu thuần	5.313.359.637	986.605.257	44.016.903.237	4.823.770
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	5.425.649.630	974.029.866	43.275.843.700	4.742.558
Lợi nhuận gộp	(112.289.993)	12.575.391	741.059.537	81.212

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	23.664.970.965	1.944.275.879
Cổ tức được chia	7.742.250.000	42.204.116.113
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	2.337.110.000	101.481.237
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	1.117.813.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.744.330.965</b>	<b>45.367.686.229</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	1.864.619.414.311	2.076.695.570.608
Giá vốn cho thuê ghi nhận một lần	5.425.649.630	43.275.843.700
Giá vốn từ hoạt động khác	6.575.872.648	7.167.904.603
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.876.620.936.589</u></b>	<b><u>2.127.139.318.911</u></b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	48.899.268.384	13.610.121.332
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư tài chính	-	3.472.261.871
Chi phí tài chính khác	386.443.349	54.795.342
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>49.285.711.733</u></b>	<b><u>17.137.178.545</u></b>

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí môi giới bất động sản	54.216.403.311	181.858.743.964
Chi phí bán hàng khác liên quan đến các dự án bất động sản	18.897.169.976	24.869.198.363
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>73.113.573.287</u></b>	<b><u>206.727.942.327</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	21.286.465.778	23.668.745.575
Chi phí tài trợ, ủng hộ	6.165.000.000	11.747.883.734
Chi phí khấu hao	3.631.781.115	3.992.833.768
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.149.464.580	18.323.177.782
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	31.324.970.219	20.620.525.698
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>96.557.681.692</u></b>	<b><u>78.353.166.557</u></b>

**28. THU NHẬP KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Phạt hợp đồng	14.196.458.723	5.119.624.883
Thu nhập khác	886.245.136	48.254.380
	<b><u>15.082.703.859</u></b>	<b><u>5.167.879.263</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	3.225.208.967.032	2.366.818.013.181
Chi phí dịch vụ mua ngoài	107.263.037.867	226.136.778.034
Chi phí tài trợ, ủng hộ	6.165.000.000	11.747.883.734
Chi phí nhân công	21.344.265.778	28.765.152.459
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.166.046.861	47.379.739.673
Chi phí bằng tiền khác	32.308.777.121	26.702.772.376
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.401.456.094.659</u></b>	<b><u>2.707.550.339.457</u></b>

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	124.830.229.582	88.259.228.193
Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	13.614.354.046	(404.946.727)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>138.444.583.628</u></b>	<b><u>87.854.281.466</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**30.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	625.800.639.204	460.936.424.361
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	125.160.127.841	92.187.284.872
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	2.021.058.068	2.426.639.421
Cổ tức được chia	(1.548.450.000)	(8.440.823.223)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Công ty	12.811.847.719	1.182.360.785
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN năm trước theo Biên bản của Kiểm toán nhà nước	-	498.819.611
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>138.444.583.628</b>	<b>87.854.281.466</b>

**30.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

001-C  
HUNG  
M  
H  
P.H.P

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán riêng			Đơn vị tính: VND	
	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng				
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước	
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>					
Chi phí lãi vay tương ứng phần diện tích chưa bàn giao cho khách hàng	805.624.573	1.746.474.918	(893.807.828)	(39.402.330)	
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	2.050.845.755	-	1.948.303.468	(2.936.741.232)	
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	4.148.197.068	10.649.643.395	(7.038.789.192)	7.091.875.603	
Phí dịch vụ quản lý trích trước cho các căn hộ đã bàn giao	-	5.801.446.327	(5.801.446.327)	4.996.180.873	
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	313.085.852	2.141.700.019	(1.828.614.167)	(8.924.596.297)	
Chi phí khác	217.630.110	217.630.110	-	217.630.110	
	<b>7.535.383.358</b>	<b>20.556.894.769</b>			
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>					
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			<b>(13.614.354.046)</b>	<b>404.946.727</b>	





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**30.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế phát sinh có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến cuối năm	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại cuối năm
2022	2027	5.911.803.925	-	-	5.911.803.925
2023	2028	64.059.238.595	-	-	64.059.238.595
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>69.971.042.520</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>69.971.042.520</b>

(\*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan với Công ty ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị số 581/2024/BC-TAL được công bố thông tin đại chúng ngày 30 tháng 1 năm 2024.

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án	243.457.330.645	11.542.669.355
		Phải trả tiền mua cổ phần	252.000.000.000	158.740.040.000
		Cho vay	213.650.000.000	60.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	213.650.000.000	60.000.000.000
		Trả cổ tức bằng cổ phần	187.229.300.000	158.740.040.000
		Trả gốc vay	167.500.000.000	259.300.000.000
		Đi vay	135.500.000.000	291.300.000.000
		Trả cổ tức bằng tiền	37.445.861.200	-
		Lãi cho vay	2.424.752.052	-
		Chi phí lãi vay phải trả	411.027.397	1.999.698.633
		Nhận góp vốn bằng tiền	-	436.535.110.000
		Thanh toán lãi đi vay	-	1.990.054.797
Công ty Quản lý Bất động sản	Công ty con	Góp vốn	28.971.000.000	-
		Cổ tức nhận được bằng tiền	26.623.350.000	19.862.553.152
		Chi phí thuê văn phòng	12.785.143.000	6.892.644.000
		Cổ tức được chia	7.742.250.000	18.881.100.000
		Chi phí quản lý tòa nhà	3.636.063.118	4.244.109.606
		Thanh toán phí dịch vụ	-	13.960.695.530
Công ty Hải Hà	Công ty liên kết	Đi vay	-	6.000.000.000
		Trả gốc vay	-	33.070.000.431
		Chi phí lãi vay phải trả	-	776.884.808
		Thanh toán lãi đi vay	-	2.816.714.297
		Cổ tức được chia	-	1.050.000.000
		Cổ tức nhận được bằng tiền	-	1.050.000.000
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Góp vốn	66.000.000.000	50.000.000.000
		Cho vay	-	2.100.000.000
		Thu hồi gốc vay	2.100.000.000	2.000.000.000
		Doanh thu dịch vụ	917.003.890	917.003.889
Công ty Yên Bình	Công ty con	Trả gốc vay	-	4.000.000.000
		Cổ tức được chia	-	5.328.000.000
		Cổ tức nhận được bằng tiền	5.328.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay	29.500.000.000	-
Công ty Bao Bì	Công ty con	Đi vay	-	-
		Trả gốc vay	-	36.200.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	-	928.306.852
		Trả lãi vay	-	1.112.778.088
		Cổ tức được chia	-	-
		Cổ tức đã nhận	-	-
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Góp vốn	252.000.000.000	171.800.000.000
		Doanh thu dịch vụ	2.770.909.092	3.058.909.092
		Cổ tức nhận được bằng tiền	12.885.000.000	-
		Cho vay	21.700.000.000	10.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	1.000.000.000	10.000.000.000
		Trả gốc vay	-	141.278.000.000
		Cổ tức được chia	-	12.885.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	-	2.143.694.165
		Trả lãi vay	-	5.354.353.069
Công ty ICON4	Công ty con	Góp vốn	-	311.352.956.800
		Tạm ứng/thanh toán dịch vụ xây dựng	227.409.615.728	172.422.197.735
		Chi phí dịch vụ xây dựng	345.579.174.800	295.792.237.871
		Thu tiền mua cổ phần	51.240.000.000	-
		Chi phí lãi vay phải trả	3.584.326.191	-
		Phải thu chuyển nhượng cổ phần	-	201.240.000.000
		Nhận tiền mua cổ phần	-	150.000.000.000
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Cho vay	56.500.000.000	-
		Chi phí dịch vụ	11.221.429.760	-
		Đi vay	3.000.000.000	-
		Trả gốc vay	1.500.000.000	-
		Phải thu kinh phí bảo trì	7.780.106.216	7.780.106.216
		Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	338.457.190.413
		Doanh thu cho thuê dài hạn ghi nhận một lần	5.313.359.637	44.016.903.237
		Nhận tiền chuyển nhượng BĐS	-	352.792.681.158
		Nhận tiền theo hợp đồng cho thuê dài hạn	-	43.410.631.329
		Góp vốn	-	89.100.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Nhận góp vốn thực hiện dự án	71.861.610.587	8.138.389.413
		Cổ tức nhận được bằng tiền	4.752.000.000	23.760.000.000
		Trả gốc vay	-	60.500.000.000
		Thanh toán lãi vay	-	1.564.746.574
		Cổ tức được chia	-	4.752.000.000
		Đi vay	-	40.000.000.000
Công ty IKCONS	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	644.552.823.242	-
		Chi phí lãi vay phải trả	1.209.627.884	-
Công ty P&I	Công ty con từ ngày 30 tháng 11 năm 2023	Góp vốn bằng tiền	236.063.312	-
		Góp vốn bằng bù trừ công nợ	155.923.169.727	-
		Cho vay	155.923.169.727	-
		Thu hồi gốc vay	948.924.253	-
		Lãi cho vay	5.901.417.508	-
Taseco Airs	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	356.632.430	-
		Thu hồi gốc vay	-	2.000.000.000
Taseco Media	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.320.162.270	1.528.915.588
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn bằng tiền	200.000.000	-
		Góp vốn bằng bù trừ công nợ	21.196.000.000	-
		Chi phí lãi vay phải trả	760.084.927	-
		Trả gốc vay	1.520.420.740	-
		Lãi cho vay	6.461.370	-
		Cho vay	220.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ	577.500.000	660.000.000
Công ty TAH	Công ty con	Góp vốn	259.740.000.000	179.770.000.000
		Cho vay	201.857.200.000	-
		Thu hồi gốc vay	50.000.000.000	-
		Lãi cho vay	11.273.909.456	-
		Cổ tức nhận được bằng tiền	6.993.000.000	-
		Cổ tức được chia	-	6.993.000.000
		Đi vay	-	-
		Trả gốc vay	-	1.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm (tiếp theo):

				Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay	25.370.000.000	-	
		Thu hồi gốc vay	8.900.000.000	-	
		Lãi cho vay	923.859.452	-	
		Doanh thu dịch vụ	424.090.908	616.363.633	
		Đi vay	-	29.300.000.000	
		Trả gốc vay	-	29.300.000.000	
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Đi vay	200.000.000.000	160.000.000.000	
		Trả gốc vay	200.000.000.000	160.000.000.000	
		Chi phí lãi vay phải trả	16.608.082.192	4.790.890.411	
		Trả lãi vay	-	4.790.890.411	
Công ty VinaCS	Công ty trong cùng tập đoàn	Đi vay	10.500.000.000	-	
		Trả gốc vay	10.500.000.000	-	
		Chi phí lãi vay phải trả	42.843.836	-	
Công ty Taseco Oceanview	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	1.292.906.498	-	
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	21.614.730	-	
Công ty Phúc Linh	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	41.258.811.251	-	
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	11.847.104.166	-	
		Trả gốc vay	15.000.000.000	-	
		Đi vay	-	15.000.000.000	
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	8.114.736.283	-	
Ông Phạm Cao Cường	Thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	2.049.251.365	-	

180  
ONG  
TNH  
F&T  
TN  
NH  
DN  
M

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó tổng giám đốc, Thành viên HĐQT	Đi vay	47.499.999.995	-
		Trả gốc vay	47.499.999.995	-
		Doanh thu chuyển nhượng BĐS	51.324.087.138	-
		Chi phí lãi vay phải trả	378.410.959	-
		Phải thu chuyển nhượng cổ phần	-	60.720.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	-	70.970.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	2.707.151.843	-
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	10.401.098.874	-
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	3.328.689.101	-
		Nhận tiền chuyển nhượng BĐS	-	8.550.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	1.999.397.163	2.800.740.457
		Nhận tiền chuyển nhượng BĐS	-	2.077.090.800
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Cho vay	35.110.000.000	-
		Thu hồi gốc vay bằng tiền	35.110.000.000	-
		Lãi cho vay	15.369.863	-
		Doanh thu chuyển nhượng BĐS	1.989.363.637	-
		Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	-	21.861.675.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Nhận tiền chuyển nhượng BĐS	-	5.567.672.500
		Cho vay	28.088.000.000	-
		Thu hồi gốc vay	28.088.000.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng BĐS	2.141.336.364	-
		Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	-	17.489.340.000
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của Trưởng ban kiểm soát	Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	-	5.000.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	9.637.309.912
		Doanh thu chuyển nhượng BĐS	10.011.371.602	-
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	10.011.371.602	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan*

Trong năm, Công ty đã phát sinh các giao dịch mua và cung cấp hàng hóa, dịch vụ và giao dịch chuyển nhượng cổ phần với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa các bên. Các giao dịch đi vay và cho vay các bên liên quan có lãi suất thỏa thuận theo từng hợp đồng vay và cho vay.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản đi vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> (Thuyết minh số 7.1)				
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT, Phó tổng giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	45.819.000.000	-
Công ty Phúc Linh	Công ty trong cùng tập đoàn	Chuyển nhượng BĐS	39.336.000.000	-
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chuyển nhượng BĐS	18.568.038.396	23.902.137.287
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên quan hệ mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	9.003.300.000	-
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	6.918.000.000	-
Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban kiểm soát	Chuyển nhượng BĐS	6.932.000.000	-
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	6.811.040.000	3.775.040.000
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	4.926.685.000	924.545.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	4.349.850.000	688.250.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	4.030.447.200	1.674.977.200
Ông Nguyễn Minh Hải	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	3.511.832.500	533.932.500
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án	3.501.572.724	3.038.672.725
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	3.440.370.200	1.241.010.200
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	2.616.582.500	428.282.500
Công ty Yên Bình	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	1.266.475.694	1.159.804.692
Công ty TAH	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	978.000.000	-
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	747.358.170	495.182.100
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án và thuê mặt bằng	605.599.755	1.453.264.489

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> (tiếp theo) (Thuyết minh số 7.1)				
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của Trưởng Ban kiểm soát	Chuyển nhượng BĐS	515.250.250	515.250.250
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án	448.800.000	712.800.000
Công ty ICON4	Công ty con	Thanh lý tài sản	17.600.000	-
		Chuyển nhượng cổ phần	-	51.240.000.000
Các bên liên quan khác			933.057.950	
			<b>165.276.860.339</b>	<b>91.783.148.943</b>

001  
Y  
QU  
M  
NH  
P



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau (Thuyết minh số 8):

Bên nhận vay	Mối quan hệ	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty TAH	Công ty con	151.857.200.000	Gốc và lãi thanh toán một lần tại thời điểm đáo hạn vào ngày 23 tháng 5 năm 2024	10,5%	Tín chấp
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	39.500.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 17 tháng 1 năm 2024 đến ngày 15 tháng 6 năm 2024	8,5%-10,5%	Tín chấp
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	29.500.000.000	Gốc và lãi thanh toán một lần tại thời điểm đáo hạn vào ngày 23 tháng 11 năm 2024	8,5%	Tín chấp
Công ty Invest	Công ty con	20.700.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 21 tháng 1 năm 2023 đến ngày 13 tháng 6 năm 2024	8,5%-10,5%	Tín chấp
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	16.470.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 15 tháng 3 năm 2024 đến ngày 14 tháng 5 năm 2024	9%-10,5%	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>258.027.200.000</b>			

Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau (Thuyết minh số 8):

Bên nhận vay	Mối quan hệ	Số đầu năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	2.100.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 2 tháng 3 năm 2023 đến ngày 19 tháng 4 năm 2023	6,0%	Tín chấp
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	200.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	7,6%	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.300.000.000</b>			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 9)				
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chi hộ tiền điện, nước	4.570.554.135	-
		Kinh phí bảo trì	7.780.106.216	7.780.106.216
		Phải thu lãi vay	501.178.080	-
		Chi hộ dịch vụ	144.000.000	-
Công ty TAH	Công ty con	Phải thu lãi vay	11.273.909.456	-
		Phải thu cổ tức	-	6.993.000.000
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu lãi vay	923.859.452	-
		Phải thu khác	110.002.500	110.002.500
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phải thu lãi vay	443.363.014	46.849.315
		Chi hộ tiền điện	-	1.464.345.287
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu lãi vay	298.335.611	-
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Phải thu cổ tức	-	18.881.100.000
Công ty Yên Bình	Công ty con	Phải thu cổ tức	-	5.328.000.000
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Phải thu cổ tức	-	4.752.000.000
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn thực hiện dự án	-	1.450.000.000
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phải thu cổ tức	-	12.885.000.000
Các bên liên quan khác		Kinh phí bảo trì tòa nhà	1.276.155.619	1.235.305.819
		Phải thu khác	483.655.299	1.737.485.064
			<b>27.805.119.382</b>	<b>62.663.194.201</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty ICON4	Công ty con	Phải trả dịch vụ xây lắp	251.217.097.460	147.780.443.445
Công ty IKCONS	Công ty con	Phải trả dịch vụ xây lắp	76.192.257.573	-
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Chi phí cung cấp dịch vụ	4.692.168.898	161.898.147
Taseco Airs	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua dịch vụ	30.837.700	43.060.550
Các bên liên quan khác		Chi phí cung cấp dịch vụ	222.784.500	219.876.017
			<b>332.355.146.131</b>	<b>148.205.278.159</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 19)</b>				
Công ty ICON4	Công ty con	Trích trước chi phí xây dựng	50.353.712.533	-
Công ty IKCONS	Công ty con	Trích trước chi phí xây dựng	14.021.712.369	-
			<b>64.375.424.902</b>	<b>-</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)</b>				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án	197.183.677.157	-
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	16.608.082.192	-
Công ty IKCONS	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	6.269.480.595	-
Công ty ICON4	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	5.318.644.424	-
Các bên liên quan khác		Lãi vay phải trả	107.345.662	14.328.768
			<b>225.487.230.030</b>	<b>14.328.768</b>
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)</b>				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án	88.199.953.005	11.542.669.355
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án	88.199.953.005	8.138.389.413
Ông Đoàn Duy Chính	Thành viên mật thiết của HĐQT		33.347.847.960	-
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên mật thiết của HĐQT		14.190.573.599	-
			<b>223.938.327.569</b>	<b>19.681.058.768</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thông tin chi tiết các khoản vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau (Thuyết minh số 21):

Bên cho vay	Mối quan hệ	Số đầu năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Taseco Group	Công ty mẹ	32.000.000.000	Gốc và lãi được trả vào ngày 27 tháng 3 năm 2023	5,5%	Tín chấp
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	15.000.000.000	Gốc và lãi được trả vào ngày 30 tháng 1 năm 2023	6,0%	Tín chấp
TỔNG CỘNG		47.000.000.000			

Thông tin chi tiết các khoản vay dài hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau (Thuyết minh số 21):

Bên cho vay	Mối quan hệ	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	17.805.579.260	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 3 năm 2025.	5,5%	(i)
TỔNG CỘNG		17.805.579.260			

(i) Tài sản đảm bảo là 3.332.055 cổ phần của Công ty tại Công ty Vinconstec và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ cổ phần đó (bao gồm toàn bộ lợi tức và lợi ích vật chất phát sinh từ hoặc liên quan đến cổ phần được thế chấp, các quyền lợi phát sinh trong thời gian thế chấp).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

Thu nhập của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc:

Họ và tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	180.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	924.000.000	924.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	780.000.000	804.000.000
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT từ ngày 26 tháng 4 năm 2022	780.000.000	780.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	660.000.000	660.000.000
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000	660.000.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000	660.000.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	720.000.000	720.000.000
Ông Nguyễn Đức Hà	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 12 năm 2021	-	60.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 12 tháng 4 năm 2022	-	186.154.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 24 tháng 3 năm 2022	660.000.000	509.259.000
		<b>6.144.000.000</b>	<b>6.263.413.000</b>

Tiền lương của Ban kiểm soát:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tiền lương của Ban kiểm soát	132.000.000	132.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 32. CÁC CAM KẾT

#### *Các cam kết liên quan đến chi phí đầu tư phát triển các dự án bất động sản*

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 818,8 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 276,5 tỷ VND).

#### *Cam kết thực hiện chuyển nhượng cổ phần có điều kiện tại Công ty TAH*

Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện của với Công ty Vietnam Investment R Limited liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TAH mà Công ty đang nắm giữ, theo đó, Công ty còn được nhận số tiền đặt cọc theo Hợp đồng này là 149.198.800.000 VND sau khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện đã được quy định.

#### *Cam kết thuê hoạt động*

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	3.349.182.000	7.389.894.000
Từ 1 - 5 năm	3.239.748.000	217.902.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.588.930.000</b>	<b>7.607.796.000</b>

#### *Cam kết cho thuê hoạt động*

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	1.928.000.000	2.208.000.000
Từ 1 - 5 năm	-	1.928.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.928.000.000</b>	<b>4.136.000.000</b>

#### *Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất*

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ, quyền sử dụng đất tại các Dự án Lương Sơn, Dự án Alacarte Hạ Long, Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa và một số ngân hàng. Theo các thỏa thuận này, các ngân hàng sẽ cho khách hàng vay để thanh toán tiền mua căn hộ, đất tại các dự án bất động sản của Công ty và Công ty sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán các khoản lãi vay cho ngân hàng theo lãi suất và thời hạn được thỏa thuận giữa các bên.

#### *Cam kết miễn phí quản lý căn hộ*


Công ty đã ký kết một số thỏa thuận với khách hàng mua căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long của Công ty, theo đó, các khách hàng sẽ được hưởng chính sách ưu đãi miễn phí quản lý căn hộ trong vòng 10 năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

  
\_\_\_\_\_  
Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

  
\_\_\_\_\_  
Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng

  
\_\_\_\_\_  
Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024